A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1
2026 NOV 18.
Érkezett: 20 ..... szám. Mellék: .....
Előszám: ..... Utószám: ..... Előadó: .....

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

...mely létrejött egyrészről **HORVÁTH ZSOLT LÁSZLÓ**

) 9600 Sárvár, Alkotmány u. 27. 1. emelet 4. ajtó alatti; **HORVÁTH BALÁZS**

9600 Sárvár, Kazinczy Ferenc u. 1-3. 1. emelet 1. ajtó

alatti és **HORVÁTH IMRE**

9600 Sárvár, Katalin u. 10.

szám alatti lakosok, mint **eladók,**

másrészről **SZALAY ZOLTÁN**

) 9600 Sárvár, Rába köz 1.

1. ajtó alatti lakos, mint **vevő** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.) Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a **sárvári 4700. hrsz-ú** „Kert a Zártkertben" elnevezésű, 1132 m^2 területű, 1,97 AK értékű ingatlan az egészhez viszonyított 2/4 részben Horváth Zsolt László eladó, míg egymás közt egyenlő – szintén az egészhez viszonyított – 1/4 – 1/4 részben Horváth Balázs és Horváth Imre eladók tehermentes állapotú tulajdonát képezi akként, hogy annak vonatkozásában elintézetlen kérelem (széljegy) a nyilvántartásban nem szerepel.

Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik és szavatolnak azért, hogy a fent megjelölt adatok megfelelnek a valóságnak, az ingatlan jogi helyzetét az ingatlan-nyilvántartás a mai napon hűen tükrözi, azon engedély nélkül épített és a térképen fel nem tüntetett felépítmény nem található.

Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlan per-, igény- és tehermentes állapotú, azzal bármely harmadik személy hozzájárulása nélkül jogosultak rendelkezni, azt adó vagy adók módjára behajtható, illetve bármely harmadik személlyel szemben fennálló tartozás nem terheli, azon harmadik személynek bérleti, használati, haszonélvezeti, visszavásárlási, vételi joga nem áll fenn, az harmadik személy bejelentett vagy tényleges lakóhelyeként, avagy székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként nem szolgál, továbbá ahhoz nem kapcsolódik harmadik személynek olyan – ingatlan-nyilvántartáson kívüli – joga vagy igénye, amely a vevő tehermentes tulajdonszerzését és korlátozásmentes birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná és a jelen adásvételi szerződés nem célozza harmadik személy eladók bármelyikével szembeni igénye kielégítési alapjának elvonását. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlant hatályos, vagy a mai napon hatályba még nem lépett földhasználati szerződés nem érinti. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy tulajdonjoguk bejegyzésére érvényes jogügyletek és törvényes eljárások keretei között került sor, így nem tudnak semmilyen olyan körülményről, amely az általuk kötött előzményi jogügylet(ek) megtámadását eredményezhetné, és/vagy amely a lefolytatott eljárásokkal szemben bármely személy részéről jogorvoslatra adhatna alapot. Eladók szavatolnak továbbá azért, hogy a jelen szerződés benyújtásával kapcsolatos földhivatali eljárás megindulásáig a magatartásuk következtében az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegy, illetve határozat

nem jelenik meg, amely az ingatlan értékét csökkentené, illetve vevő teher-korlátozásmentes tulajdonszerzését, továbbá birtokba lépését akadályozná. Eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy a tulajdon átruházásáig, illetve a birtokbaadásig az ingatlant semmilyen módon nem terhelik meg, illetve azt jelenlegi (vevő általi megtekintett) állapotában fenntartják, továbbá azért, hogy megfizetik mindazon díjat, térítést, kiadást, illetéket, adót stb., és bármely egyéb – jogszabály vagy szerződés alapján fizetendő – költséget, mely a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonlása, birtoklása, használata után került részükre felszámításra, egyúttal azokat az esetleges további költségeket, melyek a vevők birtokba lépésének a napjáig válnak esedékessé.

Eladók kijelentik és szavatolják továbbá, hogy az ingatlan lényeges tulajdonságairól a vevőt teljeskörűen tájékoztatták, nem hallgattak el semmilyen olyan körülményt, amely a vevőt az ingatlan megvásárlásában vagy a vételár kialakításában befolyásolhatta. Eladók kijelentik, míg vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan közművekkel nem rendelkezik.

2.) Eladók ezennel szavatossági felelősséget vállalva az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlan per-, igény-, és tehermentességéért eladják azt a vevőnek a kölcsönösen kialkudott **7.000.000,-, azaz Hétmillió Ft** vételárért, amelynek megfizetése az alábbiak szerint történik meg:

a.) Vevő 2026. október 29. napján 1.000.000,-, azaz Egymillió Ft foglalót, mint vételárrészt fizetett meg eladók részére a Horváth Zsolt László eladó rendelkezése alatt álló, a számú bankszámlára történő átutalás útján, melynek megtörténtét eladók a jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák. (Szerződő felek mindegyike tudomásul vette és megértette a foglaló jogi természetére vonatkozó részletes tájékoztatást, mely szerint, ha a felek a szerződést teljesítik, vevő vételártartozása a foglaló összegével csökken. Amennyiben a jelen szerződés meghiúsulásáért eladók felelősek, a foglaló kétszeresének megfelelő összeg a vevő részére visszajár, míg amennyiben a jelen szerződés meghiúsulásáért vevő a felelős, úgy vevő a foglalót elveszti és a foglaló visszatérítésére az eladók nem kötelesek. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése azonban feleket a szerződésszegés következményei alól nem mentesíti.)

b.) Az ezt követően fennmaradó 6.000.000,-, azaz Hatmillió Ft összegű, még hátralékos vételárrészt a jelen szerződésnek a kifüggesztési eljárás befejezését követő mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyását és ennek megfelelő záradékkal ellátott példányának vevő által történő kézhezvételét követő 15 (tizenöt) napon belül fizeti meg a vevő az eladók részére az alább megadott bankszámláikra történő átutalások útján az alább írt megosztásban, *„hátralékos vételárrész Sárvár 4700. hrsz"* közleménnyel:

- **Horváth Zsolt László** eladó: **2.500.000,- Ft**;
- **Horváth Balázs** eladó: **1.750.000,- Ft**;
- **Horváth Imre** eladó: **1.750.000,- Ft**

Eladók a b.) alpontban megadott bankszámlákra történő teljesítéseket saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el azzal, hogy az egyes vételárrészek akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok a megadott bankszámlákon jóváírásra kerültek.

Szerződő felek megállapodása alapján, amennyiben a vevő a saját érdekkörében felmerülő okból a vételár megfizetése vonatkozásában késedelembe esne, úgy a fizetési késedelem idejére a napi 10.000,-, azaz Tízezer Ft késedelmi kamatot köteles az eladók részére megfizetni.

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával akként nyilatkoznak, hogy a vételárat kölcsönösen értékarányosnak tekintik és erre való tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az eladók, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

Szerződő felek megállapodása alapján a jelen szerződés megkötésével járó költségeket, a jogügylet alapján kiszabásra kerülő vagyonátruházási illetéket és a földhivatali szolgáltatási díjat vevő tartozik viselni és fizetni.

3.) Vevő a jelen okirat 1.) pontjában részletesen körülírt ingatlant a 2.) pontban írt vételárért és az 1.) pontban írt kikötések mellett, per-, teher- és igénymentes, továbbá megtekintett állapotban, az ingatlan határvonalainak és elhelyezkedésének ismeretében ezennel megveszi. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem esik jogszabályi korlátozás hatálya alá, hiszen a birtokában álló föld területnagysága a jelen jogügylettel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt (2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdés) és részarány-tulajdonnal sem rendelkezik (2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) és (2) bekezdés.). Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- és egyéb tartozása és a szerzést megelőző öt éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) és (2) bekezdései). Vevőt elővásárlási jog az ingatlan vonatkozásában nem illeti meg.

4.) Eladók a vevő **1/1 arányú, tehermentes** tulajdonjogának **adásvétel jogcímén** történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését és a saját tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásból történő törlését engedélyező feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatukat, amelyben az ingatlan tulajdonjogát és birtokát is átruházzák a vevő részére, általuk aláírtan a mai napon az okiratot szerkesztő Dr. Havasi Adrienn ügyvédnél letétbe helyezték azzal, hogy a nyilatkozatot ügyintéző ügyvéd jogosult és köteles az illetékes földhivatal részére benyújtani a teljes vételár hiánytalan, szerződésszerű és bármely fél által igazolt megfizetését és a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyását és ennek megfelelő záradékkal történő ellátását követően, mely kötelezettséget ügyintéző ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével vállalta. Eladók kötelezik magukat arra, hogy a teljes vételár részükre történő hiánytalan megfizetéséről haladéktalanul, de legkésőbb 1 (egy) munkanapon belül írásban (drhavasiadrienn@gmail.com; 0036/30/3019914) értesítik eljáró ügyvédet.

Eladók a teljes vételár hiánytalan megfizetéséig a tulajdonjogukat fenntartják és a jelen okirat aláírásával ahhoz járulnak hozzá feltétel nélkül és visszavonhatatlanul, melyre

vonatkozóan szerződő felek a jelen okirat aláírásával közösen kérik az eljáró földhivatalt, hogy az adásvétel tárgyát képező, az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlanra a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapra a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** a vevő javára bejegyzésre kerüljön.

5.) Vevő a megvásárolt ingatlan birtokába a teljes vételár hiánytalan megfizetését követő 3 (három) munkanapon belül, az eladók által meghatározható, a felek által előzetesen egyeztetett időpontban léphet. Eladók vállalják, hogy ezen időpontban az ingatlant kiürített, megtekintett állapotban bocsátják a vevő rendelkezésére, annak kulcsait részére átadják és felelősséget vállalnak azért, hogy az ingatlanba senki sem lesz bejelentkezve, továbbá, hogy azt semmilyen jogcímen (közüzemi díj, adó, adók módjára behajtható köztartozás, stb.) tartozás nem terheli. Vevő a birtokba lépéstől jogosult kizárólagosan birtokolni, használni, hasznosítani az ingatlant, mely időponttól viselnie kell annak összes esetleges közterhét és a kárveszélyt.

Szerződő felek megállapodása alapján amennyiben az eladók a birtokba bocsátást illetően késedelembe esnek, kötelesek minden késedelemmel érintett naptári napra vonatkozóan napi 10.000,-, azaz Tízezer Ft késedelmi kötbért a vevő részére megfizetni.

6.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő jogosult a jelen szerződéstől elállni, amennyiben a jogügylet tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a jelen okirat aláírásának napját követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásban olyan jogot jegyeznek be, ami a vevő tehermentes tulajdonszerzését korlátozza, illetve akadályozza, továbbá amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés hatósági jóváhagyását jogerős határozatával megtagadja, vagy nem a vevővel hagyja jóvá a jelen szerződést azzal, hogy eladóknak fel nem róható megszűnés esetén a foglaló a vevő részére - egyszeres összegben – a rendelkezése alatt álló, az elt számú bankszámlára történő átutalás útján a szerződés megszűnését követő 15 (tizenöt) napon belül visszajár.

7.) Szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy Sárvár település esetében nincs hatályban a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján hozott, a helyi önazonosság védelmére vonatkozó, jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet

8.) Szerződő felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése alapján ezen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy a saját nevükben illetőleg saját érdekükben járnak el, továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd valamennyi általuk közölt személyes adatukat kezelje, személyes okmányaikról másolatot, feljegyzést készítsen.

9.) Szerződő felek mindegyike teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár, akik a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi okiratszerkesztéssel és ügyintézéssel (beleértve a földhivatali, az elővásárlási joggal, továbbá az illetékkiszabással kapcsolatos adóigazgatási eljárást is) megbízzák és meghatalmazzák Dr. Havasi Adrienn (nyilvántartási száma: 18-018343; ügyvédi igazolványának száma: Ü-102042; kamarai azonosító száma: 36061324) 9600 Sárvár, Berzsenyi u. 1. szám alatti székhelyű ügyvédet, aki a megbízást elfogadta. Szerződő felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy az okiratban esetlegesen előforduló bármilyen névcsere, hibás névírás, hiányos vagy hibás adat, szám- vagy számítási hiba, vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen

szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen – a javítás/kiegészítés tényére történő utalással, valamint az annak helyén történő ügyvédi aláírással és ellenjegyzéssel – annak lényegi tartalma érintése nélkül elvégezze, egyidejűleg saját adataik tekintetében felelősséget vállalnak azért, hogy azok a valóságnak megfelelnek, és azok a szerződés szövegében elírás nélkül, helyesen vannak feltüntetve. Szerződő felek tudomásul vették és megértették a vonatkozó hatályos jogszabályokról a részletes tájékoztatást, különös tekintettel az elővásárlási jog gyakorlása érdekében az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására vonatkozó eljárási szabályokról. Ez a szerződés csak írásban módosítható.

Ezt az okiratot figyelmes elolvasás továbbá annak tartalmának ügyintéző ügyvéd által történő ismertetése és megmagyarázása után, mint akaratunkkal mindenben egyezőt sajátkezűleg aláírtuk.

Kelt: Sárváron, 2026. november 12. napján

Horváth Zsolt László	**Horváth Balázs**	**Horvath Imre**
eladó	eladó	eladó

Szalay Zoltán
vevő

A fenti okiratot szerkesztettem és a mai napon ezennel ellenjegyzem:
Sárvár, 2026. november 12. **Dr. Havasi Adrienn ügyvéd (KASZ: 36[illegible].324)**